

En investering i Swiss Properties Invest A/S kan sikre risikospredning i en større, internationalt orienteret portefølje.

- Investeringskonceptet er gennemtestet, da det bygger på solide og økonomisk gode erfaringer opnået hos stifterne bag Swiss Property Management AG igennem 20 års investeringer for samlet 500 mio. CHF (ca. 4 mia. kr.) i mere end 50 investorprojekter og over 60 erhvervsejendomme i Schweiz. Konceptet videreføres i det her analyserede danske børsnoterede selskab, Swiss Properties Invest A/S.
- Swiss Properties Invest A/S henvender sig til langsigtede investorer, der kan se potentialet og ideen i at skabe høje investeringsafkast med lav risiko via investering i erhvervsejendomme i Schweiz ved moderat gearing med låneoptagelse til køb af nye ejendomme og opnåelse af synergier i takt med at porteføljen udvides fra de nuværende ni ejendomme. Samtidig søges de bestående ejendomme optimeret ved blandt andet at investere i solpaneler, hvilket øger lejeindtægterne.
- Overskuddet i selskabet vil blive investeret i flere ejendomme for at optimere overskudspotentialet. Kapitaludvidelser må derfor forventes, da målet er at købe 6-8 ekstra erhvervsejendomme indenfor en kortere årrække for 500-600 mio. kr. En kapitaludvidelse i år har sikret likviditet til at gennemføre et nyt køb i nær fremtid.
- Historisk er der opnået høje og stabile afkast, hvilket alt andet lige forventes at fortsætte over tid. Generelt stiger ejendomme nemlig mere i værdi end inflationen. Risikoen i konceptet søges reduceret ved at koncentrere køb udelukkende til velbeliggende erhvervsejendomme i Schweiz med stabile lejere og potentiale for optimeringer og stigende lejeindtægter over tid.

AKTUEL KURS: 100

Børs: Nasdaq First North Growth Market

– tickerkode: SWISS

Markedsværdi: 245,8 mio. kr.

Antal aktier: 2.458.072 styk

- Det er muligt via køb af aktier i Swiss Properties Invest A/S at blive medejer af schweiziske erhvervsejendomme. Der er ingen nedre grænse for investeringens størrelse, og man kan løbende købe og sælge via Børsen. Dog skal man være klar over, at omsætteligheden i aktien pt. er begrænset.
- Stifterne bag Swiss Properties Invest AG (det schweiziske selskab) har 20 års erfaring med investering i erhvervsejendomme i Schweiz, og det mener vi er et vigtigt argument fremfor at investere i en fond eller ETF, der styres af forvaltere med formentlig mindre viden om markedet end stifteren Keld Østergaard og hans team. En af grundpillerne i både det danske og schweiziske selskab er, at ledelsen selv har hånden på kogepladen. Det er set med aktionærøjne vigtigt.
- Et indgående kendskab til det schweiziske marked for erhvervsejendomme er altafgørende. Der skal være tale om en god lokation i de økonomisk stærke kantoner, lejerne skal være stabile, mulighederne for at forbedre lejemålene og derefter hæve lejepriserne skal være til stede, og så skal "tomgangsfaktoren" holdes så tæt på nul som muligt.
- Ambitionen er, at indtjening og værdistigning skal blive i selskabet og anvendes til køb af endnu flere ejendomme. Kurseffekten på selskabets aktie skal fremkomme som følge af værdiændring på ejendommene og afdrag på bankgælden.

Aktieinfo modtager honorar fra selskabet for det udførte analysearbejde. Konklusion er alene udtryk for Aktieinfos vurdering, og selskabet kan ikke påvirke anbefaling og kursmål. I øvrigt henvises til ansvarsfraskrivelsen på sidste side.

AKTIEVURDERING

Kursudvikling 0-6 mdr.: 100-120 (uændret)
Kursudvikling 12-18 mdr.: 120-135 (uændret)
Forventet kursudvikling 18-36 mdr.: 135-145 (uændret)
Næste analyse: Efter halvårsregnskab i oktober 2026

Høj/lav seneste 12 måneder: 110 / 86,5



God udvikling i 2025

Resultat efter skat faldt i 2025 til 25,4 mio. kr. mod 57,7 mio. kr. året før. Faldet skyldes, at 2024 var et ekstraordinært godt år for selskabet positivt påvirket af en ekstraordinært høj værdiforøgelse af porteføljen som følge af konstant faldende renter i Schweiz igennem 2024. Ejendomsporteføljen steg således i 2024 med hele 60,5 mio. kr., mens det tilsvarende tal i 2025 ”kun” var på 11,4 mio. kr. Det lave renteniveau har dog været fastholdt i 2025, hvilket har resulteret i et fald i renteudgifterne til 6,6 mio. kr. En ekstra ansat på kontoret og generelle inflationsbestemte lønstigninger sendte udgifter til personale op til 2,2 mio. kr. mod 1,6 mio. kr. året før. Der er tale om et meget lavt niveau for samlet ni ansatte. Omkostninger til drift og vedligehold af ejendommene faldt sidste år til 8,6 mio. kr. mod 12,9 mio. kr. året før. Netto endte 2025 med et overskud på 25,4 mio. kr. svarende til 11,12

SELSKABETS FORVENTNINGER TIL FREMTIDEN

Swiss Properties Invest A/S guider ikke kort-sigtede finansielle nøgletal. Derimod er der et klart mål om at skabe positive afkast til aktionærerne på 100% over 10 år og 300% over 20 år.

Forretningsmodellen begunstiges af stabile lejeindtægter og udgifter til driften samt et positivt cash-flow. Brutto yielden defineret som lejeindtægt divideret med købspris har som mål at sikre et afkast på ca. 6%, idet man så med bankfinansiering kan opnå mindst 7% årligt efter skat på selskabets investeringer.

Værdien af ejendomsporteføljen vil alt andet lige over tid udvikle sig stabilt til let stigende men med mulige negative afvigelser i enkelte år. Ejendomsporteføljen vil desuden blive positivt påvirket, hvis CHF fortsætter med at stige i værdi overfor danske kroner.

Ledelsen ser fortsat betydelige muligheder for at opnå attraktive afkast på det schweiziske marked for erhvervsjendomme. Strategien er derfor at anvende overskud i selskabet til køb af nye ejendomme for at maksimere det langsigtede afkast til aktionærerne ud fra compound-tankegangen – renters-rente effekten.

Opspartet likviditet kombineret med rettede emissioner skal muliggøre køb af 6-8 ekstra erhvervsjendomme indenfor en kortere årrække til en samlet pris på 500-600 mio. kr. I år er der hentet 17,2 mio. kr. i ny kapital via en private placement og en rettet emission. Den nuværende likvide stilling kombineret med optagelse af tilhørende lån giver råderum til køb af en enkelt ny erhvervsjendom. Aktionærerne skal være forberedte på, at der løbende vil finde rettede emissioner sted for at udvide ejendomsporteføljen.

Selskabets ambition er at udvide porteføljen ved at udnytte det allerede etablerede operationelle setup, hvilket forventes at øge rentabiliteten af selskabets drift og styrke selskabets værdiskabelse for aktionærerne.

ANALYSE AF SWISS PROPERTIES INVEST efter årsregnskab 2025 

kr. pr. aktie. Afkast på egenkapitalen udgjorde 8%, mens solvensen steg til 43%. Likviditetsratioen blev styrket til 102% mod 45% året før. Egenkapitalen steg til 337 mio. kr. fra 306 mio. kr. året før.

Resultaterne for 2025 anser vi for tilfredsstillende, og de ligger pænt over tallene fra 2023-regnskabet.

I 2026 ser Aktieinfo basis for opretholdelse af en nogenlunde uændret indtjening. Det kan dog blive forskubbet lidt i den negative retning, hvis det lykkes at købe en ny ejendom til porteføljen i år. Et køb afstedkommer oftest øgede udgifter på den korte bane.

Værdien af ejendomsporteføljen overstiger langt børsværdien.

Pr. 31-12-2015 er værdien af selskabets ni erhvervsjendomme bogført til 776,8 mio. kr. Det er en fremgang fra 749,9 mio. kr. året før. Værdistigningen er lavere end i 2024, der var et år med markant faldende rente i Schweiz. Det trak i sig selv værdien af en ejendomsportefølje op, samtidig med at renteudgifterne faldt. Justeringer i værdien af ejendomsporteføljen svinger fra år til år og påvirkes af en række forhold. Ejendommene opgøres til dagsværdi baseret en på DCF-model og udregnes som nutidsværdien af de fremtidige pengestrømme over en 15-årig budgetperiode sammen med terminalværdien i den efterfølgende periode.

Afkastet fra de enkelte ejendomme er baseret på den forventede lejeindtægt fra fuldt udlejede ejendomme fratrukket budgetterede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger. Ud over den almindelige løbende vedligeholdelse inkluderer budgettet engangsvedligeholdelsesudgifter relateret til ejendommenes nuværende tilstand.

Afkastkravet er fastsat på baggrund af markedsstatistikker og ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet. Afkastkravet og dermed også den bogførte værdi af porteføljen indeholder dermed et element af subjektiv vurdering fra ledelsens side. Her gælder det dog, at værdien skal kunne sandsynliggøres som værende korrekt for at revisor vil påtage regnskabet uden forbehold. Vi må derfor som lægmænd have tiltro til, at ledelsens mangeårige kendskab til det schweiziske ejendomsmarked sikrer en korrekt værdiansættelse.

Jævnfør årsregnskabet er den bogførte værdi baseret på en vægtet gennemsnitlig afkastprocent på 4,35% (gennemsnit af højeste og laveste afkastprocent på 5,21% / 3,79%). Desuden er værdien udregnet på basis af en estimeret tomgang i lejemålene på 1-10% og en inflation i Schweiz på 0%. Der er taget hensyn til, hvilken type af lejemål ejendommene arbejder med, beliggenhed, ejendommenes alder og vedligeholdelsesstand, lejekontraktens varighed og lejernes kreditkvalitet.

Med afsæt i ovennævnte værdimæssige forudsætninger er ejendomsporteføljen bogført til 147,5 kr. pr. aktie mod 134,1 kr. et år tidligere. En del af værdiforøgelsen skyldes udførte forbedringer på flere af ejendommene, hvor der blandt andet løbende opsættes solpaneler tillagt generelle markedsbestemte værdistigninger. Når bogført indre værdi sættes i forhold til den aktuelle aktiekurs på 100 svarer det til et indre værdiforhold på blot 0,68. Dvs. at man som aktionær nu og her kan købe en kroners bogført kapital i selskabet til 68 øre. Jævnfør oplysninger fra selskabet handler danske ejendomsselskaber med investering i danske ejendomme til et gennemsnitligt kurs/indre værdi forhold på 0,74. Det giver ikke mening, at et selskab med investering i schweiziske kvalitets erhvervsjendomme skal handles til en endnu billigere multipl. Swiss Properties Invest A/S estimerer på baggrund af markedsdata, at schweiziske ejendomsaktier gennemsnitligt handler ca. 20% over indre værdi. Baseret på disse fakta må Swiss Properties Invest A/S vurderes at have upsidepotentiale.

Over tid og i takt med at ledelsen i Swiss Properties Invest A/S formår at skabe mere opmærksomhed omkring aktien og den uforholdsmæssigt store discount i aktiekursen, bør der være basis for en optur for aktiekursen. Hvornår en normalisering indtræffer vides ikke, men langsigtet bør vi komme tættere på den bogførte værdi.



ANALYSE AF SWISS PROPERTIES INVEST efter årsregnskab 2025

Gert Mortensen er ny CEO fra 1. januar 2026

Pr årsskiftet er Gert Mortensen tiltrådt som CEO. Han erstatter Kirsten Sillehoved, der herefter udelukkende er bestyrelsesmedlem. Gert Mortensen har over 30 års erfaring fra den finansielle branche, hvor han har været rådgiver ved fusioner, opkøb, frasalg og kapitalfremskaffelse. Han tilføjer værdifuld ekspertise fra hans virke som certificeret rådgiver på Nasdaq First North Growth Market siden markedspladsen blev etableret i 2005.

Gert Mortensen kommer fra en rolle som partner hos Baker Tilly Danmark, hvor han havde ansvaret for selskabets Corporate Finance aktiviteter. Han har en kandidatgrad i økonomi og styrker ledelsen med hans mangeårige kendskab til strategisk og finansiell rådgivning. Målet med CEO-skiftet er at styrke selskabets vækstambitioner og IR-aktiviteter.

Aktiekursen ligger markant under indre værdi

Som tidligere nævnt i analysen handler aktien p.t. til et kurs/indre værdi forhold på 0,68. Værdistigninger på ejendomsporteføljen er således ikke afspejlet i aktiekursen, og det giver mulighed for at gøre et godt langsigtet køb på nuværende tidspunkt. Investering er altid behæftet med risiko. For tiden er risikoen høj som følge af krig og uro i verden, og hvor den høje oliepris lægger et opadrettet pres på inflationen og dermed renten. En stigning i renten kan kræve en nedskrivning af indre værdi. Imidlertid anser vi denne risiko for midlertidig. Langsigtet har ejendomsmarkedet altid klaret sig godt, og endda bedre end aktiemarkedet. Det er i det lys, at Swiss Properties Invest sigter mod et afkast til aktionærerne på 100% over 10 år og 300% over 20 år.

Endnu er det dog ikke gået aktionærernes vej. Siden børsnoteringen i juli 2022 til kurs 107,5 er aktiekursen faldet til 100. I samme periode er den bogførte værdi af ejendomsporteføljen/egenkapitalen ellers steget fra 97,49 til 147,52 ultimo 2025. Swiss Properties Invest A/S har således ”leveret varen”, uden at det kan ses på aktiekursen. Selskabets ledelse har derfor fuld fokus på at øge investorinteressen, kendskabet til selskabet, øge antal aktionærer og aktionærværdien ved igangsættelse af en række initiativer.

Bølgeskulp i bogført værdi fra år til år kan naturligvis forekomme, men henset til inflation, positiv effekt af rentes-rente, generel værdistigning på ejendomsmarkedet m.m. anser vi investering i Swiss Properties Invest A/S som attraktiv til nuværende kurs. Bagsiden af medaljen er, at aktien er illikvid, og at den er noteret på First North. Mange investorer har haft dårlige erfaringer med nogle af de IPO' s, der blev gennemført i 2021. Det giver hele First North børsen et blakkeri, og det har fået mange til at vende ryggen til First North aktierne. Det er synd, for der er selskaber på børsen (herunder Swiss Properties Invest A/S), som har gjort det godt – også selvom aktiekursen ikke afspejler det.

Porteføljen består pt. af ni erhvervsjendomme

Personerne bag Swiss Properties Invest A/S har mange års erfaring og er selv storaktionærer i selskabet. Erhvervsjendommens beliggenhed er alfa og omega. Der skal være tale om en god lokation i de økonomisk stærke kantoner, lejerne skal være stabile, mulighederne for at forbedre lejemålene og derefter hæve lejepriserne skal være til stede, og så skal ”tomgangsfaktoren” holdes så tæt på nul som muligt. Jævnfør seneste investorpræsentation opererer seks af ejendommene med en tomgang på 0% - altså alt er fuldt udlejet. To af ejendommene har en tomgang på 10%, mens en tredje har en tomgang på 16%. Det peger på stabile lejere og en høj lejebelægning (lav tomgang).

Det er også vigtigt i relation til investering i selskabet, at Swiss Properties Invest A/S har et indgående kendskab til markedet, herunder juridiske forhold, finansiering og lejelovgivning. Mange kantoner i Schweiz har forskellig beskatning, så også her gælder det om at finde den rigtige beliggenhed, der kan optimere indtjeningen.



ANALYSE AF SWISS PROPERTIES INVEST efter årsregnskab 2025



Kilde: Billede er hentet fra selskabets seneste investorpræsentation.

01-01-2022 blev en ejendom i Nänikon købt. Ejendomme på seks etager rummer et udlejningsareal på 2.289 kvadratmeter. Der er tilknyttet 46 parkeringspladser. Indtægterne fra denne ejendom bidrog med 8,4% af sidste års omsætning.

31-10-2022 blev en 5.923 kvadratmeter stor erhvervsejendom i Wängi i kantonen Thurgau købt. Ejendommen er opført i 2018 og har et kontorareal på 1.176 kvadratmeter fordelt på tre plan samt 4.747 kvadratmeter produktions- og lagerplads over to plan. Der er tilknyttet 65 parkeringspladser til ejendommen. Der er tale om en sale-and-lease back transaktion, hvor sælger forbliver lejer. Swiss Properties ser mulighed for at optimere udbyttet ved at opsætte solpaneler. Indtægterne fra denne ejendom bidrog med 17,4% af sidste års omsætning.

01-11-2022 blev to erhvervsejendomme i Sempach i kanton Luzern købt. Den ene ejendom er opført i 1989 og har et lejeareal på 2.671 kvadratmeter, mens den anden ejendom er opført i 1991 med et lejeareal på 2.860 kvadratmeter. Begge ejendomme har en god blanding af lejere. Hensigten er at optimere udbyttet ved at etablere solpaneler på den førstnævnte ejendom. Indtægterne fra disse ejendomme bidrog med 14,2% af sidste års omsætning.

14-12-2022 købte Swiss Properties en ejendom på 4.381 kvadratmeter i Dierikon i kanton Luzern. Ejendommen er opført i 1990 og indeholder 2.630 kvadratmeter kontorareal og 1.751 kvadratmeter produktions- eller lagerplads fordelt på fire plan. Til ejendommen er knyttet 43 udvendige og 56 underjordiske parkeringspladser. Også her er der tale om en ejendom, der ideelt set kan udstyres med solpaneler og ad den vej hæve udlejningsprisen. Indtægterne fra denne ejendom bidrog med 13,5% af sidste års omsætning.

10-01-2023 blev en ejendom bygget i 1956 og 1980 beliggende i Weinfeld i kanton Thurgau erhvervet. Ejendommen er på 4.961 kvadratmeter fordelt på 1.597 kvadratmeter kontorareal, 1.410 kvadratmeter butiksbareal, 1.365 kvadratmeter produktion og 589 kvadratmeter opbevaringsplads. Der er tilknyttet 66 udendørs parkeringspladser. Også her er hensigten at øge potentialet i investeringen ved at opsætte solpaneler. Indtægterne fra denne ejendom bidrog med 11,1% af sidste års omsætning.

28-02-2023 blev der investeret i en ejendom i Schwerzenbach i kanton Zürich. Der er tale om en 7.232 kvadratmeter stor erhvervs ejendom opført i 1988 med udlejning fordelt på syv niveauer og med et niveau under jorden. Der er tilknyttet 40 udvendige og 50 indvendige parkeringspladser. Også denne ejendom er velegnet til solcellepaneler. Indtægterne fra denne ejendom bidrog med 16,3% af sidste års omsætning.

02-11-2023 blev en 1.540 kvadratmeter stor ejendom i Liestal i kanton Basel Landschaft købt. Ejendommen er opført i 1973 og er blevet renoveret i 2014/2015. Ejendommen er udlejet til kontor, butik og lager. Også her er hensigten at optimere ved at etablere solpaneler. Indtægterne fra denne ejendom bidrog med 7,6% af sidste års omsætning.

Seneste køb er foretaget 01-06-2024 i Koblenz i kantonen Aargau. Ejendommen har et brugsareal på 5.023 kvadratmeter og en grundstørrelse på 7.673 kvadratmeter. Indtægterne fra denne ejendom bidrog med 10,7% af sidste års omsætning.

Det skal bemærkes, at ejendommene er placeret i den nordlige og centrale del af Schweiz tæt på storbyer som Basel, Zürich, Luzern og velhaverbyen Zug. Der er tale om en ejendomsportefølje med god beliggenhed, hvilket også synliggøres af de opnåede stigende indtægter fra ejendommene på 7,5% sidste år.

Alle ejendomme er købt ud fra en strategi baseret på 4 kerneforudsætninger (samme strategi anlægges ved fremtidige køb)

1. Der skal være tale om kommercielle ejendomme af høj kvalitet.
2. Ved købet skal der være et attraktivt bruttoafkast.
3. Investeringerne skal ske i kantoner med attraktiv skatteordning, en veletableret infrastruktur og med en positiv historisk udvikling i ejendomspriserne.
4. Endelig skal købsprisen ligge i intervallet 5-30 mio. CHF.

ANALYSE AF SWISS PROPERTIES INVEST efter årsregnskab 2025



STYRKER

Den helt store styrke er det gennemprøvede set-up og personkredsen bag selskabet. Mere end 20 års erfaring med investering i fast ejendom i Schweiz med flotte og stabile afkast til følge overføres til det danske investeringselskab. Nøglepersoner fra både ledelse og underleverandører bakker op om selskabets investeringer og har dermed hånden på kogepladen. Stifterne af det schweiziske selskab (Keld Østergaard) er bosat i landet. Det giver værdifuld indsigt i, hvor i landet de bedste og mest sikre ejendomsinvesteringer skal foretages. Beliggenhed er som altid med ejendomshandel alfa og omega, men hertil kommer skatteforhold m.m., der kan svinge fra kanton til kanton. Det er en klar styrke, at man udelukkende investerer i erhvervsejendomme i Schweiz, og dermed holder fokus på en af verdens stærkeste økonomier, der er et yderst velfungerende land med attraktive skatteforhold og meget stabile politiske forhold. Historisk har ejendomsmarkedet generelt og i særdeleshed i Schweiz sikret flotte afkast. Historisk stiger ejendomme i værdi over tid og mere end inflationen.

SVAGHEDER

Swiss Properties Invest A/S investerer udelukkende i erhvervsejendomme i Schweiz. Porteføljen på pt. ni erhvervsejendomme er smal. Indtægterne er baseret på relativt få lejere, hvilket øger risikoen i tilfælde af opsigelser af lejemål. Det er vigtigt at have solide og langsigtede lejere. Desuden skal forsikringsforhold være i orden. Intentionen er dog at sprede risikoen ved over tid at udvide porteføljen til stadig flere erhvervsejendomme. Swiss Properties Invest A/S er dog tro mod den strategi, der i over 20 år har virket – nemlig udelukkende investering i erhvervsejendomme i Schweiz og baseret på nogle kriterier, der skal opfyldes før køb. Selskabet er afhængigt af konjunkturerne, idet gode konjunkturer reducerer risikoen for, at en eller flere lejere går konkurs, mangler betalingsevne og/eller at lejemål opsiges – og modsat. Selskabet rapporterer i kroner, mens alle indtægter og udgifter afholdes i schweizerfranc (CHF). Det giver valutakursrisiko. En stigende værdi på CHF gavner indtjeningen og modsat. Historisk set er værdien på CHF steget over tid.



MULIGHEDER

For nærværende er porteføljen koncentreret om det nordlige Schweiz i et område med stor befolkningstæthed tæt på de store byer. Alt andet lige er priserne formentlig også højest i denne del af Schweiz. På sigt kan fokus måske blive rettet mod andre regioner, hvis ellers beliggenheden er optimal, og man kan købe ejendomme med solide lejere og optimeringsmuligheder. Aktiekursen handler under indre værdi, hvilket jævnfør en analyse fra UBS er uhørt, da børsnoterede selskaber med investeringer i erhvervsejendomme i Schweiz gennemsnitligt handler 17-35 % over indre værdi.

TRUSLER

Mange selskaber, investeringsforeninger og fonde investerer i ejendomme i et stabilt land som Schweiz. Det øger risikoen for at priserne er steget for voldsomt på for kort tid, og at man derfor betaler for meget for de købte ejendomme. Strategien er dog et ejerskab for altid. Faldende ejendomspriser kan udløse nedskrivninger på værdier og goodwill. Selskabet er afhængig af Keld Østergaards engagement og teamets evne til fortsat at udvælge de rette investeringsejendomme.

OM SWISS PROPERTIES INVEST

- Selskabet er stiftet i oktober 2021 og er registreret i Danmark med kontor i København og Zug i Schweiz.
- Selskabets formål er at eje, drive, udvikle, udleje og optimere en portefølje af erhvervsejendomme i Schweiz. Strategien er at købe velplacerede erhvervsejendomme. Cash-flow skal muliggøre investering af overskud i nye erhvervsejendomme, så porteføljen udvides.
- Swiss Properties Invest A/S udspringer fra en schweizisk pendant med 20 års erfaring med investering i erhvervsejendomme i Schweiz, idet det schweiziske selskab har deltaget i 53 investorprojekter og købt over 60 erhvervsejendomme for samlet over 4,0 mia. kr. siden starten i 2006. Der er opnået flotte afkast til selskabets kreds af investorer, herunder Keld Østergaard, der er idemanden bag konceptet.
- Stiftelsen af Swiss Properties Invest A/S og børsnoteringen heraf i Danmark giver alle mulighed for at investere i erhvervsejendomme i Schweiz. Investering i Swiss Properties Invest A/S skal som udgangspunkt betragtes som langsigtet, idet selskabets mål er på langt sigt at skabe flotte afkast til aktionærerne ved investering i erhvervsejendomme, der som udgangspunkt aldrig skal sælges.
- Swiss Properties Invest A/S blev børsnoteret på Nasdaq First North Growth Market i København med tickerkoden SWISS i juli 2022 til kurs 107,5. Pre-IPO havde 45 investorer givet accept for køb af 1.213.682 aktier, mens de resterende 811.189 aktier blev solgt til 182 andre aktionærer. Efter børsnoteringen fik i alt 227 aktionærer ejerskab, idet 2.024.871 aktier blev solgt med et bruttoprovenu på 217,7 mio. kr. til følge. Provenuet er anvendt til investering i ni erhvervsejendomme i Schweiz. Der foreligger ikke oplysninger om, hvor mange aktionærer selskabet har pr. dags dato.
- I marts i år er der gennemført en private placement ved salg af 57.062 nye aktier til kurs 100, hvor Martin Märki og Keld Østergaard via Swiss Property Venture købte 42.038 aktier, mens den tidligere direktør i det danske selskab, Kirsten Sillehoved, og bestyrelsesformand Thorbjørn Graarud hver købte 7.512 aktier. I april blev der gennemført en rettet emission også til kurs 100, hvorved det samlede udestående aktier efter disse transaktioner steg med 172.800 aktier og tilførte selskabet ca. 17,2 mio. kr.
- Driftsselskabet i Schweiz beskæftiger ni medarbejdere.
- Ledelsesforhold i det danske selskab: Gert Mortensen er CEO og Martin A. Märki er CFO. Thorbjørn Graarud er bestyrelsesformand.
- Ledelsesforhold i det schweiziske selskab: Keld Østergaard (stifter) er CEO og Martin A. Märki er CFO.

LEDELSE OG BESTYRELSE



Gert Mortensen
CEO, Swiss Properties Invest A/S



Martin A. Märki
CFO, Swiss Properties Invest A/S
& Swiss Properties Invest AG



Keld Østergaard
CEO, Swiss Properties Invest AG



Thorbjörn Graarud
Bestyrelsesformand



ANALYSE AF SWISS PROPERTIES INVEST efter årsregnskab 2025

REGNSKABSTAL

Tal i tusinde kroner	2022	2023	2024	2025	2026E
Bruttoresultat	366	20.217	19.158	27.030	25.000
Lønudgifter		-1.322	-1.632	-2.199	-2.250
Værdiregulering ejendomme		6.076	60.451	11.363	15.000
Driftsresultat	-271	24.971	77.977	36.193	37.750
Finansposter	-5.126	-9.728	-9.172	-6.579	-6.500
Nettoresultat for året	-5.641	13.304	57.715	25.419	27.000
Resultat pr. aktie	-2,54	5,8	25,3	11,1	11,00
Antal ansatte		6	8	9	9
Aktiver	467.836	659.339	756.681	791.208	810.000
Egenkapital	216.913	252.440	306.473	337.130	364.000
Likvid reserve	87.301	29.573	3.989	12.014	30.000
Indre værdi	97,49	110,46	134,11	147,5	148,0

Estimater for 2026 er udtryk for Aktieinfos subjektive vurdering. Det skal bemærkes, at den likvide reserve er estimeret uden indregning af et sandsynligt køb af ny ejendom, hvilket kan belaste indtjeningen i første ejerår.

SENESTE ANALYSER

Dato	Kurs	Forventet kursudvikling		
		0-6 måneders sigt	12-18 måneders sigt	18-36 mdrs. sigt
17-09-2025	104	100-120	120-135	135-145
10-06-2025	105	100-120	120-135	135-145



JOHN STIHØJ

Født 1960. Mangeårig erfaring fra den finansielle branche, bla. via ansættelse i skandinaviske banker i Luxembourg i 7 år. Selvstændig indenfor den finansielle branche siden 1994. Ejer af Aktieinfo Danmark ApS.

Aktieinfo er stiftet i 2001 og er et af Danmarks førende, uafhængige analysehuse med fokus på både danske og udenlandske aktier.



Forbehold og ansvarsfraskrivelse

Denne analyse er udarbejdet af Aktieinfo på baggrund af offentligt tilgængeligt materiale omkring selskabet. Der er indgået en aftale om analysedækning med selskabet med to årlige analyser, og Aktieinfo modtager et honorar for det udførte analysearbejde. Konklusion er alene udtryk for Aktieinfos vurdering. Aktieinfo og/eller John Stihøj ejer ikke aktier i selskabet på analysetidspunktet. Aktieinfo kan ikke drages til ansvar for rigtigheden af oplysningerne i analysen, ej heller for opstået tab eller manglende fortjeneste som følge af at råd og forslag følges, og efterfølgende viser sig at være tabsgivende eller resultere i ikke opnået fortjeneste. Det anbefales altid at rådføre sig med et pengeinstitut eller en mægler før der disponeres. Investering i aktier er altid behæftet med risiko for tab.